



Préavis au Conseil communal

Plan d'affectation communal *La Clochette*

Direction

M. Jean-Pierre Sueur, Syndic

N° 11/2018

Préavis adopté par la Municipalité le 1^{er} octobre 2018

Table des matières

1	Objet du préavis	3
2	Situation	3
3	Historique	4
4	Cadre légal	5
5	Analyse du site	6
5.1	Evolution du contexte territorial.....	6
5.2	Environnement physique et naturel	7
5.3	Protection contre le bruit.....	8
5.4	Rayonnement non-ionisant.....	9
5.5	Environnement bâti.....	9
5.6	Dangers naturels	10
5.7	Accessibilité.....	10
6	Concept d'aménagement du plan d'affectation.....	12
6.1	Buts et principes.....	12
6.2	Objectifs	13
6.3	Densité.....	14
6.4	Servitudes d'usages publics.....	14
6.5	Concept d'accessibilité multimodale	14
6.6	Concept énergétique territorial	15
6.7	Dangers naturels	16
6.8	Assainissement du bruit routier	17
7	Conformité aux buts de l'aménagement du territoire.....	17
7.1	Echelle cantonale	17
7.2	Echelle régionale	17
7.3	Echelle communale	18
8	Plan des équipements et convention	18
9	Procédure	19
9.1	Consultation par les services cantonaux.....	19
9.2	Mise à l'enquête publique.....	20
9.3	Adoption par le Conseil communal	20
10	Contribution au financement de l'équipement communautaire	21
11	Contribution à la création de logements à loyer abordable (LLA).....	21
12	Conclusion.....	23

1 Objet du préavis

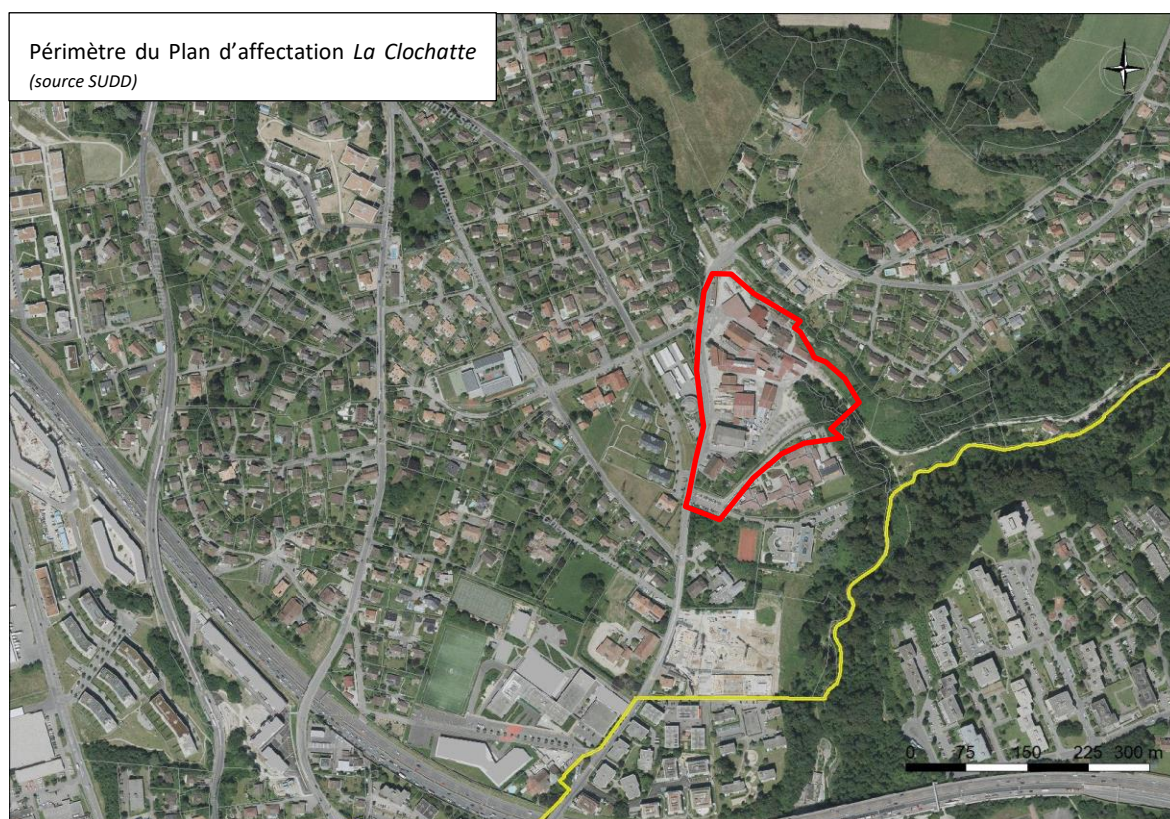
Par le présent préavis, la Municipalité soumet, pour adoption, la création d'un plan d'affectation communal¹ intitulé *La Clochatte*. Celui-ci traite des diverses pièces qui composent le dossier, à savoir notamment :

- Plan (cf. annexe 1) et règlement (cf. annexe 2) ;
- Rapport justificatif selon l'article 47 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT, cf. annexe 3) ;
- Observations et oppositions au plan d'affectation (cf. annexes 8 et 9) ;
- Convention des aménagements paysagers et équipements (cf. annexe 7) ;
- Création de logements à loyer abordable.

2 Situation

Le périmètre d'étude du plan d'affectation *La Clochatte* est localisé au Sud-Est du territoire communal du Mont-sur-Lausanne. D'une surface d'environ 4 ha, il est délimité par :

- au Nord, les surfaces affectées par les plans de quartiers de Valleyre et Montenailles, sis dans le périmètre du syndicat d'améliorations foncières et utilisés actuellement comme terrains agricoles ;
- au Nord-Est, le secteur résidentiel de Penau ;
- à l'Est la forêt dans laquelle coule le Flon (limites administratives entre Le Mont-sur-Lausanne et Lausanne) ;
- au Sud, les institutions d'utilité publique ;
- à l'Ouest, la route de la Clochatte.



¹ Depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle LATC au 1^{er} septembre 2018, on parle désormais de Plan d'affectation communal et non plus de Plan de quartier. Les annexes au préavis, établies avant cette date, portent encore l'ancienne dénomination.

Le cordon boisé et le ruisseau de La Valleyre qui y coule constituent un élément naturel d'importance, compris, en partie, dans le périmètre Sud-Est du plan d'affectation.

Le périmètre est actuellement affecté selon le Plan général d'affectation (PGA) de 1993 en zone industrielle et activités tertiaires.

3 Historique

L'étude de ce plan d'affectation remonte à une dizaine d'années. En décembre 2008, le propriétaire majoritaire du périmètre, l'entreprise Menétrey Lausanne SA, demande formellement à la Municipalité l'autorisation de changer l'affectation de la zone par l'élaboration d'un plan d'affectation. Cette demande est liée à une réflexion sur l'avenir de l'entreprise en relation notamment avec une éventuelle délocalisation d'une partie de ses fonctions.

En 2009, la Municipalité, afin de pouvoir se prononcer en connaissance de cause, demande l'établissement d'une étude préliminaire afin d'évaluer la faisabilité d'un plan d'affectation. Une fois établie en novembre 2009, celle-ci est transmise au Service cantonal du développement territorial (ci-après SDT) pour obtention d'un accord préliminaire de principe, nécessaire pour lancer officiellement l'étude du plan d'affectation.

En janvier 2010, le SDT donne son accord préliminaire pour la réalisation de l'étude. En mars, la propriétaire des parcelles n°402 et 407 adjacentes à l'Est, non comprises dans la démarche préalable, demande l'intégration de ses deux parcelles au périmètre de l'étude. L'initiateur du projet, à savoir l'entreprise Menétrey Lausanne SA, entre en matière à condition que les droits à bâtir ultérieurs soient clairement séparés et répartis sur des parcelles privées distinctes. En fait, chaque propriétaire développe son projet sur un périmètre du plan d'affectation qui lui est propre. En novembre, l'entreprise annonce officiellement sa volonté de délocalisation en coordination avec le changement d'affectation.

En 2011, les déterminations de la Municipalité sur les conclusions de l'accord préliminaire sont transmises au SDT. Celles-ci ne font pas mention des parcelles n° 402 et 407, étant donné qu'elles ne figuraient pas dans l'étude préliminaire.

En mars 2012, les parcelles n° 402 et 407 sont intégrées par la Municipalité dans le périmètre du plan d'affectation. Celui-ci étant complètement connu, l'étude est formellement lancée.

En octobre 2013, le dossier du plan d'affectation est présenté au Schéma directeur du nord lausannois (SDNL) pour examen de conformité avec les objectifs du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM).

En avril 2014, le projet de plan d'affectation est approuvé par la Municipalité. En juillet, après une séance de présentation aux propriétaires, il est transmis au SDT pour examen préalable.

En avril 2015, la Municipalité reçoit le rapport d'examen préalable. Le SDT demande notamment le retrait des parcelles n° 402 et 407 du périmètre du plan d'affectation et des compléments encore relativement importants en relation avec la problématique des dangers naturels. Un examen préalable complémentaire est donc nécessaire. En juillet, après divers échanges et négociations avec les mandataires de la propriétaire des parcelles n° 402 et 407, la Municipalité décide de suivre la demande du SDT, à savoir poursuivre l'étude sans ces dernières. Ces parcelles, affectées en zone de verdure, se situent non seulement hors du périmètre de centre de l'agglomération, mais sont aussi trop fortement touchées par les risques des dangers naturels, ce qui tend à y exclure toute construction. En septembre, cette décision fait l'objet d'un recours à la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal.

Le 31 mai 2016, l'arrêt de la CDAP conclut au rejet du recours. La propriétaire n'a pas engagé de procédure auprès du Tribunal fédéral. L'étude a ainsi pu reprendre, et, en septembre, le dossier est renvoyé au SDT pour examen préalable complémentaire.

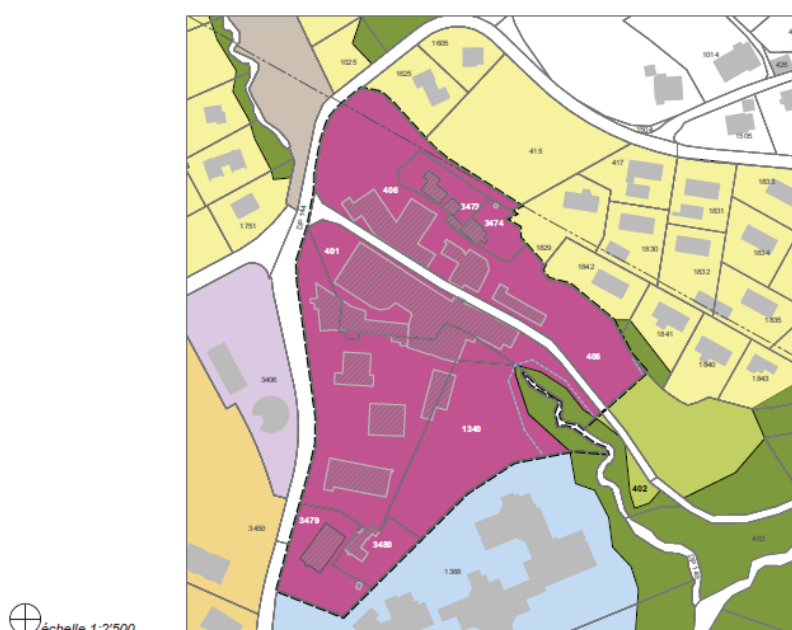
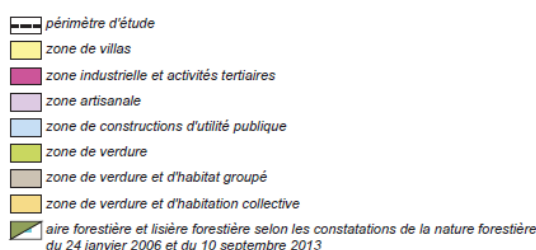
En mai 2017, le rapport d'examen préalable complémentaire du SDT parvient à la Municipalité. Les derniers éléments touchant les dangers naturels ayant été pris en compte, le SDT donne, en novembre, son accord pour la mise à l'enquête publique du plan d'affectation.

Le 22 janvier 2018, le dossier est approuvé par la Municipalité et mis à l'enquête publique du 2 février au 5 mars, suite à une séance d'information publique organisée le 24 janvier. A l'issue de l'enquête publique, le projet a suscité quatre oppositions, trois observations et deux demandes de renseignements complémentaires. En mai, les quatre opposants et les trois ayant fait des remarques sont reçus, pour les premiers dans le cadre d'une séance de conciliation individuelle, et pour les seconds, dans le cadre d'une séance d'explications/discussion collective. En juillet, sur les quatre oppositions reçues, trois sont retirées et une est maintenue. Cette dernière doit maintenant être traitée par le Conseil communal simultanément à l'adoption du plan d'affectation.

4 Cadre légal

Le plan général d'affectation, légalisé en août 1993, fixe l'affectation du sol en distinguant les secteurs régis par le règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire de ceux à développer par plans de quartier. Le secteur *La Clochatte*, qui est colloqué depuis 1973 par le Plan d'extension partiel *La Clochatte* en zone industrielle et d'activités tertiaires, fait partie des premiers cités.

Extrait du plan général d'affectation du 6 août 1993



Dès lors, le projet consiste à modifier l'affectation du site afin de définir une zone à vocation mixte : logements et activités (moyenne densité et activités tertiaires moyennement gênantes). Le périmètre concerné a une surface de 30'160 m². Il comprend une aire forestière de 1'533 m² et un domaine public de 1'365 m² (DP 145, chemin du Bois-Murat).

La création du plan d'affectation *La Clochatte* implique donc une reconversion de l'affectation du secteur. Pour ce type de changement d'affectation, la procédure d'établissement d'un plan spécial est obligatoire.

Pour rappel, un plan d'affectation a pour but de fixer les conditions plus ou moins détaillées d'urbanisme dans un périmètre déterminé : implantation des bâtiments, gabarits, aménagements extérieurs, arborisation, surface de planchers, style des constructions, équipements, accès, etc. Il ne s'agit pas d'un projet d'architecture. Il définit les dispositions fixant les possibilités de bâtir. Les constructions possibles, doivent ensuite encore être soumises à l'enquête publique pour obtenir le permis de construire.

Ce secteur est donc une zone déjà affectée et équipée au sens de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). De plus, il est totalement englobé à l'intérieur du périmètre compact du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). En raison de cette donnée et pour être conforme au PALM et au Plan directeur cantonal (PDCn), sa densité doit correspondre au minimum à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.625.

Rappelons également les dispositions de l'art. 72, 1^{er} alinéa de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) qui stipulent que : *Lorsque le plan d'affectation communal est demandé par les propriétaires, les frais d'étude et d'élaboration, y compris les honoraires des spécialistes mandatés par la Municipalité, peuvent être mis en tout ou partie à la charge des propriétaires concernés.* Dans le cas présent, les frais ont été couverts par les propriétaires hormis la prestation de pilotage du projet assurée par le Service communal de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

Récemment, dans le cadre de l'application de la nouvelle OAT, l'Etat est tenu de mettre en place un système de gestion des zones d'activités (SGZA) garantissant, globalement, leur utilisation rationnelle (art. 30a, alinéa 2, OAT). Ce système est en cours d'établissement et seul un projet de directive cantonale y relatif est disponible au moment de l'établissement du présent préavis. Le but de la mise en place de ce système de gestion est de permettre de réserver à l'économie des secteurs où peuvent se développer des emplois. Ce dispositif est en cours d'élaboration et devrait être opérationnel d'ici fin 2018.

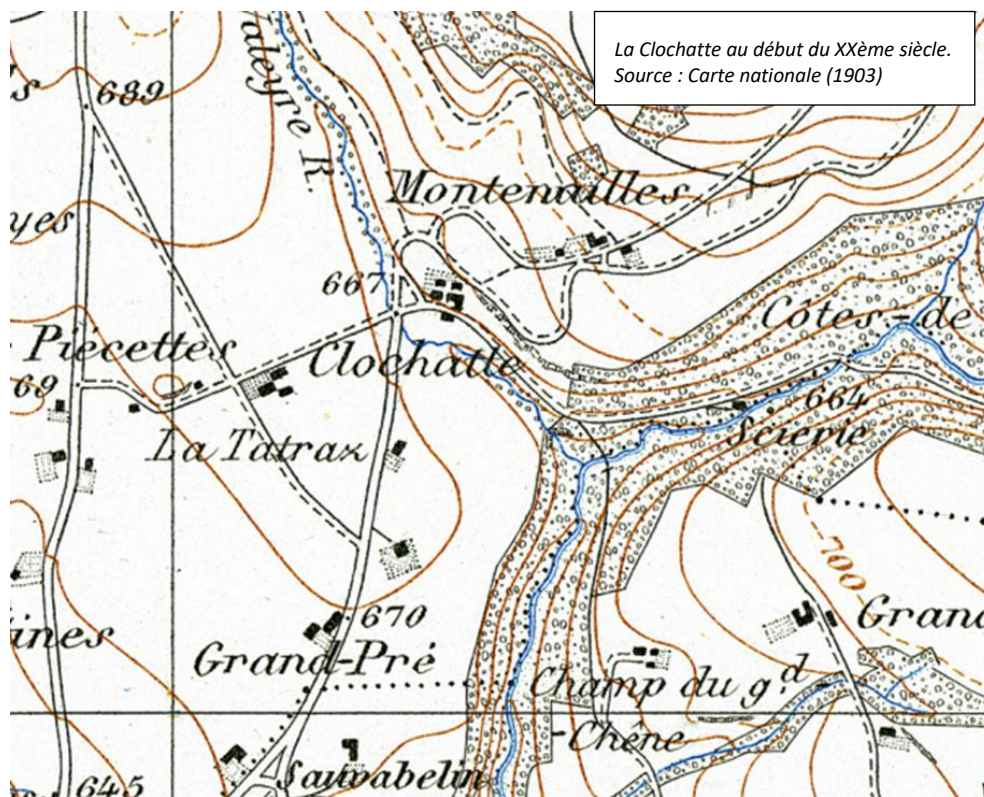
Dans ce contexte, le plan d'affectation *La Clochatte* pourrait devoir répondre à des conditions de recevabilité non encore établies lors de son adoption par le Conseil communal. Malgré cette situation, la Municipalité a décidé de poursuivre la procédure de légalisation. Le Canton pourra le cas échéant intervenir dans le cadre de l'approbation par la cheffe du Département.

5 Analyse du site

5.1 Evolution du contexte territorial

Le territoire du Mont-sur-Lausanne, d'origine agricole, se situe sur les pentes méridionales et vallonnées du Jorat, entre la Pliauliausaz (cours supérieur de La Louve) à l'Ouest, et Le Flon à l'Est. C'est vers le XII^{ème} siècle, quand une abbaye cistercienne s'implante à Montheron, que la première carte du Mont se dessine. Suite à la vague des grands défrichements dans les forêts du Jorat, des espaces ouverts se constituent progressivement jusqu'à nos jours, par des noms de lieux-dits. Le secteur *La Clochatte* en est un. Il est représentatif de ce territoire fortement défriché, dont une très grande partie est constitué par des champs organisés en unités d'exploitation.

Le premier hameau *La Clochatte* s'est construit autour d'éléments structurants tels que la place centrale, des espaces de dégagement, des fontaines et des jardins ayant une fonction de lieux de transition avec les prés et les champs. Cette structure de base se répète, par exemple, à *La Petite Clochatte* avec un seul bâtiment.



C'est dans ce contexte qu'est née, tirant profit des caractéristiques intrinsèques des lieux, en 1859, la scierie Menétrey au lieu-dit *La Clochatte*. Mais, ce n'est que dans les années 1940-50 qu'elle dispose de son secteur à l'endroit que l'on connaît aujourd'hui, créant ainsi une zone spéciale d'activités artisanales et industrielles. Dans le contexte élargi communal, il faut attendre ensuite la fin des années 60 pour voir apparaître, presque simultanément, deux autres zones industrielles, l'une tout au Nord, En Budron, et l'autre tout au Sud, Le Rionzi.

L'entreprise Menétrey Lausanne SA est l'industrie la plus ancienne établie au Mont-sur-Lausanne. Son activité initiale était la production d'engrais minéraux par concassage des os et était localisée le long du Flon pour bénéficier de l'énergie hydraulique. Elle se convertit au bois à la fin du XIXème siècle et se déplace ainsi des rives du Flon vers le site qu'elle occupe actuellement.

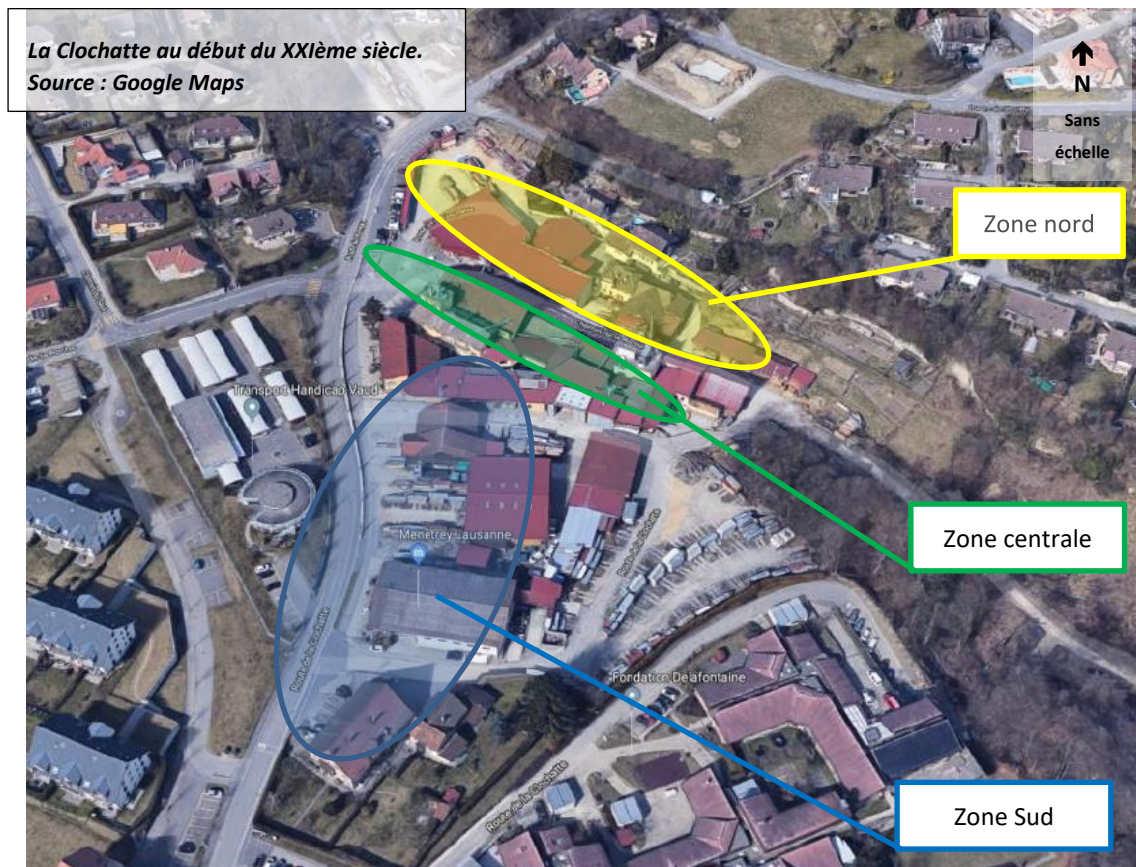
Ces éléments de structuration historique du territoire ont été réinterprétés, à une échelle plus large, dans le concept général de développement du site tel que proposé par l'étude du plan d'affectation.

5.2 Environnement physique et naturel

Le cordon boisé de La Valleyre et la rupture de pente aménagée en terrasses représentent les principaux éléments physiques structurants du site. Le cours d'eau de La Valleyre, qui traverse le site, n'est perceptible que dans sa partie à l'air libre, au Sud-Est. En amont, le ruisseau est voûté et un remblayage a fait disparaître son tracé.

D'un point de vue géomorphologique, le périmètre, à la topographie relativement vallonnée, englobe trois parties distinctes :

- la zone centrale en forme de talweg aujourd'hui remblayé, où coule le ruisseau de La Valleyre, un affluent du Flon ;
- la partie Nord, Nord-Est et Est, avec une pente d'une déclivité entre 15 et 20°, dominée par des parois rocheuses ;
- la partie Sud, Sud-Ouest, relativement plate.



Dans un contexte plus large, les cordons boisés du Flon, à l'Est, et de La Valleyre, à l'Ouest, jouent un rôle important dans l'appréciation physico-spatiale du secteur.

En termes de **milieux naturels**, aucun inventaire de protection de la nature (cantonal ou fédéral) ne touche le périmètre du plan d'affectation.

En termes **faunistiques**, la partie forestière du site présente un intérêt pour les déplacements de la faune. Cet intérêt, mis en évidence dans le Réseau écologique national (REN), est repris dans le réseau écologique cantonal (REC).

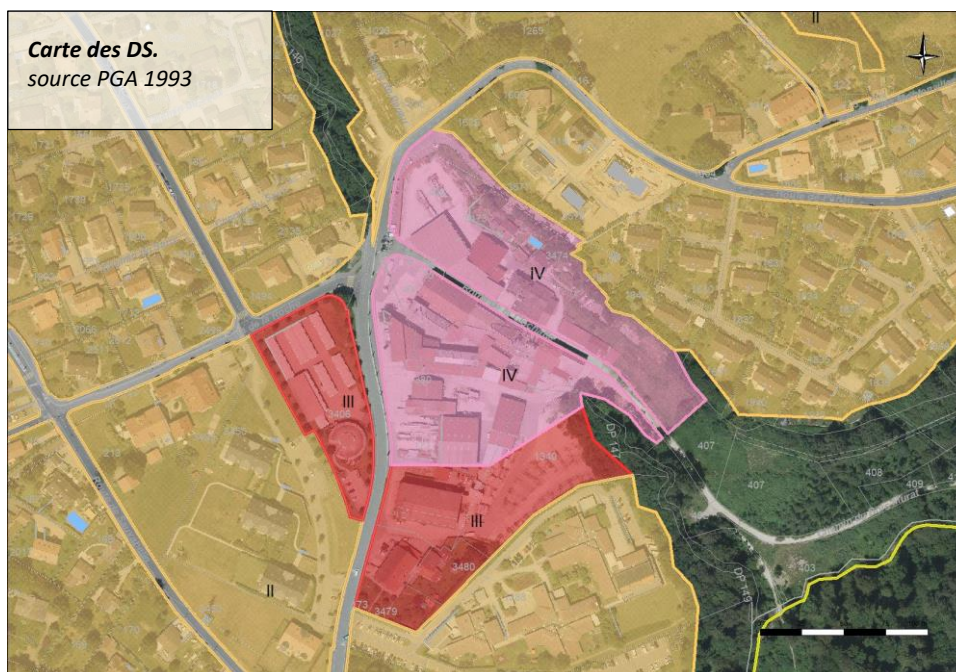
En termes **forestiers**, aucune particularité n'est à signaler sauf que l'aire forestière implique une bande inconstructible entre 13 et 15 mètres, conformément à l'article 27 alinéa 2 de la loi forestière vaudoise (LVLFo) du 8 mai 2012.

En termes de **protection des eaux**, le site n'est sujet à aucune mesure spéciale, ni restriction d'utilisation du point de vue hydrogéologique.

En termes de **protection du sol**, le site est reconnu comme un type de décharge/remblai qui ne nécessite ni surveillance, ni assainissement.

5.3 Protection contre le bruit

Actuellement, le degré de sensibilité au bruit (DS) est défini par le plan d'attribution y relatif qui fait partie intégrante du PGA en vigueur. Le Nord du périmètre a un DS IV, tandis que le Sud a un DS III.



Avec le plan d'affectation, le DS III sera attribué à l'ensemble du périmètre. Il permet ainsi l'accueil d'activités moyennement gênantes, néanmoins compatibles avec le logement. Cela implique que le bruit issu du trafic routier ne doit pas dépasser les valeurs limites d'immissions (VLI) de 65 dB le jour et de 55 dB la nuit. Ces valeurs sont actuellement respectées en tout point du site selon le cadastre du bruit routier.

5.4 Rayonnement non-ionisant

Une ligne à haute tension, exploitée par les CFF, traverse le Nord du site. Le plan d'affectation étant déjà affecté en zone à bâtir, seules les valeurs limites d'immission fixées par l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non-ionisant (ORNI) sont à respecter. Elles le sont déjà à proximité immédiate de l'installation électrique et n'imposent donc aucune contrainte pour le projet. En revanche, l'Ordonnance fédérale sur les lignes électriques (OLEI) fixe des distances minimales à respecter entre les constructions projetées et la ligne électrique.

5.5 Environnement bâti

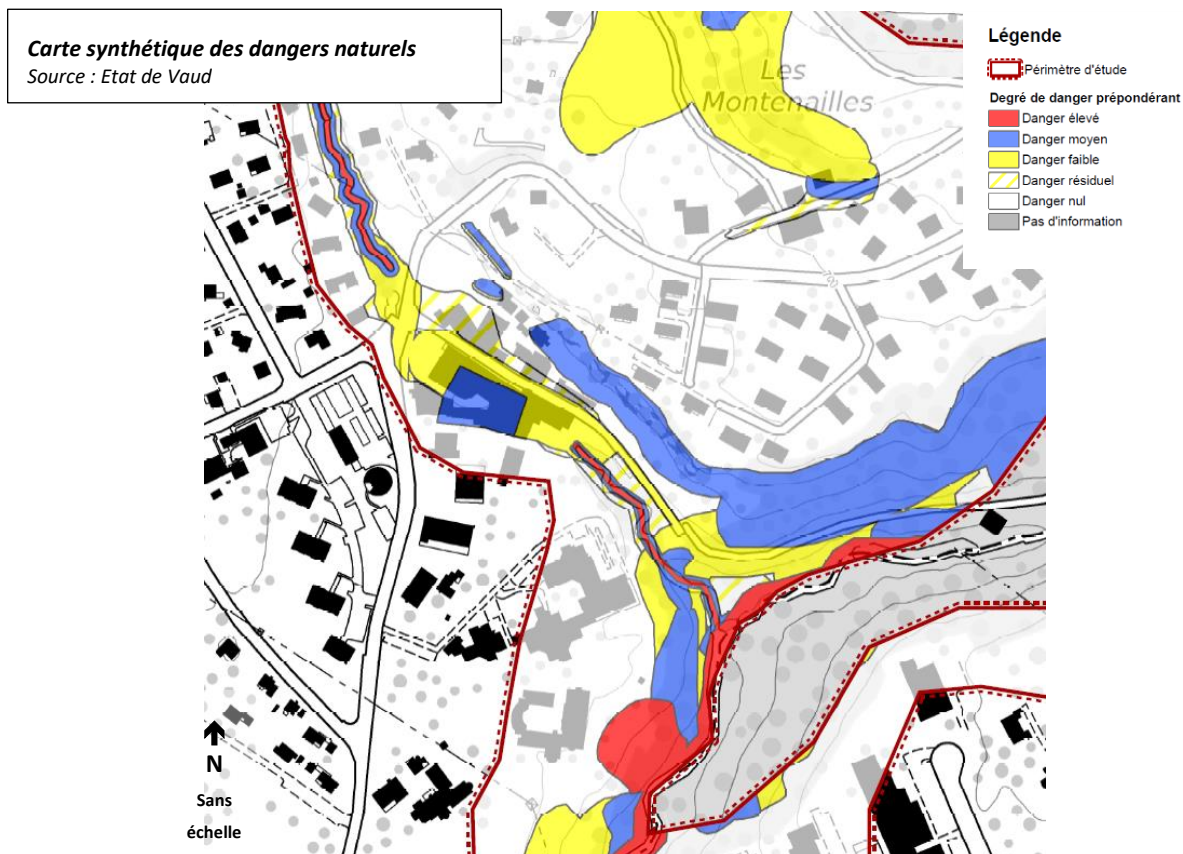
L'ensemble des constructions se situe à l'emplacement d'origine de l'ancien hameau au lieu-dit *La Clochatte*. Les bâtiments s'inscrivent dans l'ensemble industriel de la menuiserie Menétrey Lausanne SA, entre la route de La Clochatte et de part et d'autre du chemin du Bois-Murat.

L'environnement bâti du site a évolué au gré des développements successifs de l'entreprise avec des constructions industrielles fonctionnelles, sans réelle stratégie d'implantation. Le résultat est un bâti typiquement industriel compact, enchevêtré et vieillissant dans l'ensemble. La majorité des bâtiments a été transformée et/ou agrandie en fonction de l'évolution de l'entreprise, essentiellement dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle.

Le site possède encore, à l'extrême Sud, la maison paysanne du lieu-dit *La Petite Clochatte*, classée en note *4* au recensement architectural vaudois. Le plan d'affectation prévoit de la conserver.

5.6 Dangers naturels

La carte des dangers naturels, établie par le Canton en 2016, montre que le secteur considéré est potentiellement soumis à trois types d'entre eux, à savoir : les inondations, les glissements spontanés superficiels (GSS) et les chutes de pierres et blocs (CPB). Ces éléments ont été pris en compte dans l'établissement du dossier sous forme de secteurs de restrictions inscrits aussi bien dans le plan que dans le règlement.



Le danger d'inondations (niveau moyen à faible) est lié au ruisseau de La Valleyre.

En ce qui concerne les processus (ou aléas) de glissements, une grande partie de la moitié Est du périmètre est touché par un danger faible de glissement spontané.

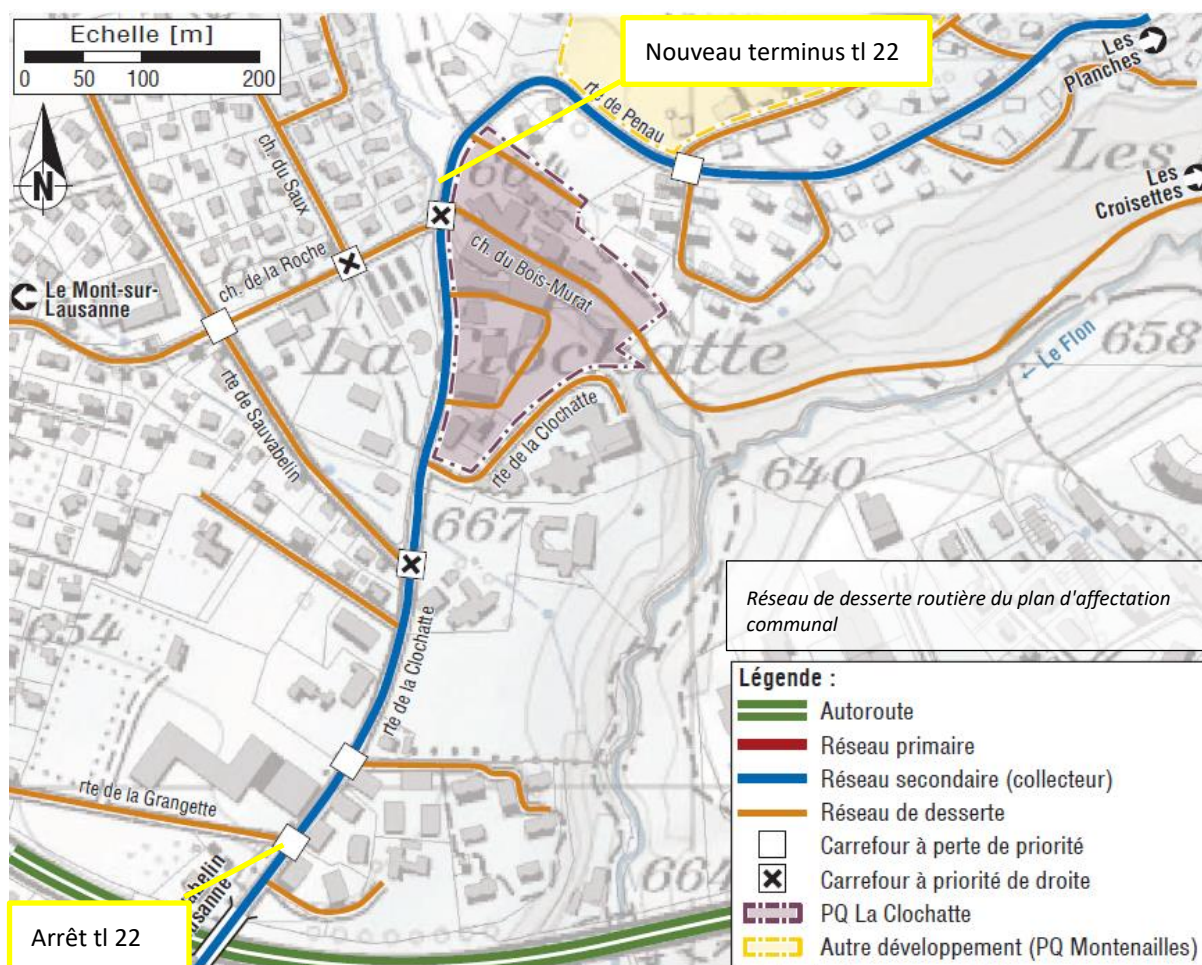
Le danger de chutes de pierres et de blocs (niveau moyen à résiduel) touche le Nord du périmètre du plan d'affectation.

Ces éléments devront faire l'objet de mesures de protection circonstanciées qui sont intégrées dans le plan d'affectation.

5.7 Accessibilité

En termes d'accessibilité, le site est actuellement relativement bien desservi par tous les modes de déplacements.

En termes de **transports publics**, l'arrêt le plus proche (tl, ligne 22), qui est aussi le terminus, se trouve à environ 350 m au Sud, avec une fréquence d'environ 10 minutes aux heures de pointe. Cette liaison permet de rejoindre le quartier du Flon, au centre de Lausanne, en moins de 15 minutes. Le prolongement de cette ligne est prévu, avec la création d'un nouveau terminus au bas de la route de Penau, à proximité immédiate du site dès son urbanisation.



L'offre en transports publics est complétée par un **réseau routier** existant permettant un accès aisé au site, soit par :

- la route communale de la Clochatte qui longe le site à l'Ouest, avec le chemin du Bois-Murat, qui traverse le site et qui donne un accès à la forêt adjacente, à l'Est ;
- le réseau diffus de chemins de desserte du secteur ;
- la jonction autoroutière de la Blécherette (A9) à environ 2 km au Sud-Ouest ;

Actuellement, l'offre en **stationnement** est répartie sur le site de l'entreprise Menétrey Lausanne SA, avec une localisation principale d'une trentaine de places le long du site au Nord-Ouest du périmètre. Avec environ 30 employés et un parc d'une douzaine de véhicules de livraison, l'entreprise est génératrice d'un trafic marginal pour les environs.

En termes de **mobilité douce**, l'accessibilité **piétonne** est assurée par la route de la Clochatte, qui est équipée d'un trottoir, de même que les chemins de desserte adjacents. De plus, le chemin du Bois-Murat, qui traverse le site, est recensé par l'Inventaire cantonal des chemins de randonnées pédestres. Dans ce cadre, il est intégré à l'axe fort Est selon le plan directeur de mobilité douce de la Commune.

L'accessibilité **cycliste** se fait via le réseau routier existant. Il n'y a à ce jour aucun aménagement spécifique pour ce mode de déplacement dans le secteur.

Globalement, le site bénéficie d'une bonne localisation, lui permettant un accès direct au réseau collecteur et d'une bonne desserte en transports publics.

6 Concept d'aménagement du plan d'affectation

6.1 Buts et principes

L'élaboration du plan d'affectation *La Clochatte* doit permettre d'assurer un développement harmonieux du secteur en intégrant tous les paramètres indispensables à la création d'un habitat de qualité et au développement d'activités compatibles.

Ainsi, le projet s'inscrit dans la continuité historique du lieu, entre une mémoire industrielle et une projection d'avenir en tant que nouvelle forme urbaine, en proposant des nouveaux rapports d'échange entre le bâti et les espaces publics créés.

Dans cette perspective, le plan d'affectation *La Clochatte* a pour buts de :

- garantir une offre mixte en logements ainsi qu'en activités tertiaires, en cohérence avec les principes du développement durable ;
- permettre une typologie de constructions qui s'intègre aux caractéristiques paysagères du site ;
- créer des espaces collectifs agréables, assurant aussi bien la transition entre le bâti et le non bâti qu'entre le commun et le privatif ;
- aménager une centralité paysagère ouverte au public.

Les espaces non construits occupent une place importante dans le projet, que ce soit par leur taille ou leur fonction. Ils sont traités selon la vision urbanistique communale qui veut mettre de l'habitat dans un parc en créant des aménagements paysagers, à vocation écologique et de détente parcourus par des cheminements piétonniers.

En effet, l'élément marquant du projet est l'aménagement d'un espace central commun ouvert au public. Ce parc est traversé par une liaison piétonne qui relie directement la route de la Clochatte à la vallée du Flon, lieu ombragé de détente et promenade.



Le programme du bâti prévoit la création d'un quartier de logements combinant différentes formes d'habitat : logements contigus, immeubles avec appartements traditionnels, y compris à loyers abordables. Des activités compatibles avec l'habitat, à savoir services, commerces de proximité,

prestations d'utilité publique, etc. sont également planifiés et peuvent idéalement prendre place au rez-de-chaussée des bâtiments qui bordent la route de la Clochatte.

6.2 Objectifs

Le nouveau quartier se définit par sa synergie entre logements et activités. Sa planification implique par conséquent un programme de reconversion et réaménagement qui repose sur les principaux objectifs suivants :

- implanter, dans une première phase, des constructions principalement destinées à de l'habitation, avec des surfaces dévolues aux activités prenant place dans les premiers niveaux des bâtiments situés le long de la route de la Clochatte ;
- construire, dans une deuxième phase, dans le périmètre Nord, d'autres bâtiments destinés à de l'habitation et en partie dévolus à de l'activité ;
- maintenir un espace ouvert le long du cours de La Valleyre, libre de toute construction et offrant un cadre paysager de valeur, appropriable par le public ;
- conserver la maison paysanne existante d'ores et déjà dévolue à l'habitation ;
- créer un nouvel accès desservant les constructions au Sud du chemin du Bois-Murat ;
- utiliser le chemin du Bois-Murat comme desserte Nord du site ;
- créer un réseau de cheminements piétonniers interne au site ;
- mettre en place des conditions favorables au développement de la mixité sociale via une typologie de logement circonstanciée ;
- contribuer à la mise en œuvre des objectifs de la société à 2'000 watts.



Dans le cadre de ce projet, les dimensions du développement durable sont intégrées via notamment la mise en place de toitures végétalisées compatibles avec l'installation de panneaux solaires, la limitation

de la circulation automobile pour laisser la place aux piétons et aux vélos et l'aménagement d'un système de circulation d'eau en surface pour agrémenter le cadre de vie (rigoles, points d'eau, etc.).

La réalisation du plan d'affectation est prévue, en principe, par étapes. Les aménagements paysagers et équipements, tels que présentés dans leur avant-projet, accompagnent sa mise en œuvre.

6.3 Densité

Un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.85 est attribué à l'ensemble du périmètre du plan d'affectation.

La surface de plancher déterminante (SPd) totale est de 25'900 m². Elle est répartie par aires d'évolution des constructions. Pour l'ensemble du plan d'affectation, celle-ci doit se répartir dans les proportions suivantes :

- au moins 65% et au maximum 95% de la capacité constructible maximale sont dévolus à l'habitation ;
- au maximum 35% et au moins 5% sont dévolus aux activités.

La SPd prévue équivaut, pour une proportion moyenne d'un habitant/emploi pour 50m²², à un potentiel d'accueil d'environ 520 habitants et emplois, pour un nombre de logements compris entre 110 et 130.

6.4 Servitudes d'usages publics

Bien qu'aménagé sur un bien-fonds privé, le quartier sera accessible au public dans l'aire paysagère, qui aura un usage de parc public, et par les chemins piétonniers également ouverts au public depuis la route de la Clochatte. Ces usages seront possibles grâce à l'inscription de servitudes ad hoc au registre foncier avant la légalisation du plan d'affectation.

6.5 Concept d'accessibilité multimodale

Le concept d'accessibilité multimodale au plan d'affectation repose sur trois principes :

- une accessibilité du **trafic individuel motorisé** (TIM) à l'Ouest, depuis la route de la Clochatte, en intégrant :
 - un branchement depuis la route de la Clochatte à la trémie d'accès au parking souterrain situé au Sud-Ouest du site ;
 - un branchement depuis la route de la Clochatte au chemin du Bois-Murat pour accéder aux parkings souterrains situés au Nord du site ;
 - des places de stationnement en périphérie de la route de la Clochatte, à l'intérieur du futur quartier, selon la disposition des espaces dédiés aux activités ;
- une accessibilité en **transports publics** (TP) assurée par le prolongement prévu de la ligne tl 22 vers le Nord et le déplacement de son terminus au bas de la route de Penau, à proximité immédiate du futur quartier ;
 - son accessibilité sera assurée par les traversées piétonnes sur la route de la Clochatte au Nord-Ouest du site ;
- une perméabilité entre le site et son environnement immédiat pour les **modes doux** grâce à :
 - des circulations en surface desservant l'intérieur du site ;
 - l'intégration d'un trottoir à l'interne du futur quartier à l'Est de la route de la Clochatte ;
 - des places de stationnement vélo dans chaque aire de constructions.

² Conformément au PDCn et sa fiche A11 et au PALM, une surface moyenne de 50m² par hab./empl. a été prise en considération pour le calcul de la densité humaine. Il ne s'agit pas d'une densité réelle évaluant le nombre exact d'habitants et emplois de chaque quartier, mais plutôt de leur capacité d'accueil théorique.

La génération de trafic induite par le plan d'affectation est estimée à environ 1'100 véh./jour, dont environ 15% correspondent à l'heure de pointe du soir. Cette valeur est admise pour la vérification de l'impact du projet sur le réseau routier et notamment la distribution du trafic supplémentaire sur ce dernier, soit 60% vers le Sud (direction Lausanne) et 40% vers l'Ouest (direction du Mont-sur-Lausanne et jonction autoroutière). Le trafic en direction du Nord (direction Penau), négligeable, est estimé à moins de 5%. L'augmentation de trafic liée à l'accessibilité au quartier en transports individuels motorisés est donc admissible, dans les conditions de pleine densification du périmètre, y compris Valleyre et Montenailles.

Selon les normes en vigueur, le projet prévoit environ 280 places de stationnement pour les véhicules privés, dont 190 places pour les logements et 90 places pour les activités tertiaires.

Pour les vélos, et selon les normes en vigueur, le besoin standard en stationnement vélo s'élève à 525 places, dont 480 places pour les logements et 45 places pour les activités.

La faisabilité du projet peut donc être envisagée en fonction des critères suivants :

- le site jouit d'une bonne localisation autorisant le branchement direct du trafic motorisé sur le réseau collecteur ;
- l'accessibilité en transports individuels motorisés au quartier implique une augmentation de trafic admissible ;
- le principe des parkings souterrains garantit le développement d'un réseau interne dédié à la mobilité douce ;
- le secteur actuel bénéficie d'une bonne desserte en transports collectifs qui sera, par ailleurs, améliorée avec l'implantation du futur terminus de la ligne tl 22, à proximité immédiate du futur quartier.

Suite aux séances de conciliation liées au processus de légalisation du plan d'affectation, diverses questions liées à l'évolution du trafic motorisé et à l'impact propre à chaque projet de plan d'affectation pris individuellement ont été relevées, notamment en ce qui concerne ceux de Valleyre et Montenailles. Afin d'établir un plan de charges futures permettant d'évaluer l'impact de chaque projet sur la commune à l'horizon 2035, une étude complémentaire a été spécifiquement menée.

Cette étude, basée sur des hypothèses de travail relativement fiables fondées sur les prévisions démographiques communales à l'horizon 2035 montre qu'avec la réalisation des deux plans de quartiers précités, l'augmentation de trafic, même si elle est relativement élevée en termes relatifs, reste modeste en termes absolus.

Ces charges, compte tenu des mesures décidées et/ou planifiées comme par exemple l'extension de la ligne tl 22, la pose d'un revêtement phono absorbant, divers aménagements de modération de trafic et bandes cyclables, etc., restent tout à fait admissibles, sachant aussi qu'il n'y a plus aucun autre projet d'urbanisation prévu.

6.6 Concept énergétique territorial

Le développement du site prend en compte, via un concept énergétique spécifique, les principes directeurs et les objectifs généraux du concept énergétique communal, élaboré dans le cadre de l'obtention du label *Cité de l'énergie* en 2014. Ceux-ci sont en phase avec la stratégie énergétique 2050 de la Confédération et la loi vaudoise sur l'énergie en considérant les contraintes et opportunités du périmètre élargi du plan d'affectation.

Le but du concept est de déterminer les différentes possibilités d'approvisionnement énergétique du plan d'affectation, avec une priorité aux énergies renouvelables.

Dans ce but, quatre concepts d'alimentation en énergie du site ont été analysés, à savoir :

A. Géothermie et pompe à chaleur (PAC) avec capteurs solaires thermiques et photovoltaïques ;

- B. Centrale à bois et capteurs solaires thermiques et photovoltaïques ;
- C. PAC air-eau et capteurs solaires thermiques et photovoltaïques ;
- D. Chauffage à distance (CAD).

Afin d'être compatibles avec la vision de la société à 2000 watts, deux variantes ont été étudiées plus en détail, à savoir A et B. De plus, elles sont techniquement réalisables et satisfont les exigences légales.

Il est toutefois nécessaire de garder à l'esprit que la variante B (centrale à bois) possède l'inconvénient d'être peu compatible avec la localisation du plan d'affectation en zones d'émissions excessives en milieu urbain (NOx et particules fines).

Cependant, compte tenu de la longévité des sondes géothermiques (environ 50 ans), il apparaît que la variante A d'approvisionnement par un champ de sondes géothermie devrait être la plus intéressante à long terme.

Le choix de la variante devra être effectué lors du dépôt du premier permis de construire sur la base d'une étude de détail, sachant que la variante A semble la plus appropriée, à ce jour.

6.7 Dangers naturels

En 2016, le Canton a établi les cartes des dangers potentiels en fonction des caractéristiques de chaque lieu. Dans le but de les appliquer, les communes doivent indiquer les zones de danger dans les plans d'affectation et fixer les directives correspondantes dans les règlements. Ces dernières peuvent aller de l'interdiction de construire à la simple recommandation en fonction de l'intensité que les cartes expriment.

Le périmètre du plan d'affectation *La Clochatte* est touché par trois types de dangers naturels : les inondations, les glissements de terrain spontanés/coulées de boue et les chutes de pierres et blocs.

En ce qui concerne les **inondations**, une partie du périmètre se situe en zone inondable. L'inondation provient d'un possible débordement du ruisseau de La Valleyre, admis pour un événement de fréquence moyenne, soit entre 30 et 100 ans. Celui-ci pourrait se produire au droit du passage sous la route de la Clochatte. Les mesures de protection contre les inondations sont intégrées aux aménagements extérieurs du quartier. Le principe est de constituer un couloir d'écoulement de crue dans l'aire paysagère, espace libre de constructions, située au centre du quartier. Ces mesures sont intégrées dans les secteurs de restrictions du plan, via une coupe de principe avec des dimensions minimales du secteur d'écoulement préférentiel et les articles réglementaires ad hoc. L'écoulement potentiel reste donc confiné dans l'espace paysager. Pour ce faire, la réalisation d'un dos d'âne (seuil trapézoïdal) à l'entrée du quartier au débouché du chemin du Bois-Murat est nécessaire. Sur les bâtiments, la stabilité et la protection à long terme des constructions nouvelles, des aménagements extérieurs, ainsi que la sécurité pendant les phases de travaux, seront garanties par le biais d'application des techniques constructives adaptées à la situation. En complément, des mesures de confortation seront nécessaires pour stabiliser le terrain et sécuriser les constructions.

En ce qui concerne les **glissements spontanés superficiels** (GSS), pour les nouvelles constructions, des mesures de protection sont également préconisées. Lors de la demande de permis de construire, un spécialiste devra en établir la liste.

En relation avec les **chutes de pierres et blocs** (CPB), les barres rocheuses situées au Nord-Est et à l'Est du périmètre présentent un danger potentiel moyen. Les constructions prévues dans les secteurs touchés par ce processus devront faire l'objet de précautions spéciales, dans les mêmes conditions que celles décrites ci-dessus pour les GSS.

6.8 Assainissement du bruit routier

Les aspects liés à l'assainissement du bruit routier sont régis par l'article 9 de l'ordonnance fédérale pour la protection contre le bruit (OPB), qui concerne l'utilisation accrue des voies de communication. Sur la base de l'étude réalisée, celui-ci est parfaitement respecté.

Une étude sur l'assainissement du bruit routier vient également d'être réalisée sur l'ensemble du territoire communal. La seule mesure préconisée, dans le secteur, est la pose d'un revêtement phono absorbant de type ACMR8 sur la route de la Clochatte, jusqu'à l'entrée Sud du plan d'affectation.

Cette même étude relève le fait que tous les bâtiments du secteur respectent les valeurs limites d'immissions (VLI). Il n'y a donc aucune mesure particulière à prendre à ce niveau.

7 Conformité aux buts de l'aménagement du territoire

Tout développement urbanistique sur une portion de territoire communal est subordonné à la prise en compte des principes des planifications supérieures, à savoir aux échelles cantonale, régionale et communale.

7.1 Echelle cantonale

La quatrième adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) de 2008 a été approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018. Le PDCn contient des stratégies qui doivent être mises en œuvre par le biais de différentes lignes d'action et mesures. Plus particulièrement, en ce qui concerne le secteur de *La Clochatte*, ces stratégies concernent principalement les deux axes suivants : la coordination entre mobilité, urbanisation et environnement et le renforcement de la vitalité des centres.

Pour le premier, il est important de rappeler que le secteur est sis dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges, où l'urbanisation doit être prioritairement développée. Il s'inscrit également dans le cadre de la mesure A11 du PDCn *Zones d'habitation et mixtes* et contribue ainsi à la volonté de renforcer les centres et de densifier vers l'intérieur.

En ce qui concerne le second, le secteur participe au renforcement de la vitalité et de l'attractivité du centre cantonal de par sa densité (IUS 0.85) et la promotion de la mixité logements-activités. En effet, le dossier permet la constitution d'un nouveau quartier mixte. Il génère également une qualité de vie certaine de par ces importants espaces verts mis en cohérence via un concept paysager qui favorise la perméabilité piétonne et cyclable.

7.2 Echelle régionale

La Commune du Mont-sur-Lausanne est concernée par le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) via le Schéma directeur Nord-Lausannois (SDNL). Celui-ci fixe des directives de développement pour les sites à l'intérieur de l'agglomération à l'horizon 2030. Les orientations prévues par le PALM qui concernent le secteur sont :

- **Orientation 1 - Développer l'agglomération vers l'intérieur** : le secteur *La Clochatte*, qui se situe à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération, contribue à freiner l'étalement urbain, économiser le sol et améliorer l'attractivité des transports publics et de la mobilité douce.
- **Orientation 3 - Intensifier la vie urbaine en alliant qualité et densité** : l'urbanisation compacte du quartier a l'ambition d'être attractive. Le projet allie reconversion d'un site industriel et mixité possible des fonctions (logements, activités et équipements). Il propose de généreux espaces publics reliés entre eux par un réseau de mobilité douce connecté à l'existant.

- **Orientation 5 - Développer une mobilité favorisant les modes de transport durables, en lien avec l'urbanisation :** le projet permet d'atteindre les objectifs d'amélioration des conditions de mobilité dans l'agglomération grâce à la valorisation des infrastructures existantes, et d'absorption de l'augmentation du trafic par les transports publics et les mobilités douces. L'amélioration du niveau de service des transports publics et la création de réseaux piétonniers et cyclables fonctionnels, attractifs et performants est également un axe majeur de développement souhaité. Une fiche spécifique, qui figure dans le PALM de 3^{ème} génération 2016, est dévolue au prolongement de la ligne tl 22, ce qui lui permettra d'obtenir un cofinancement fédéral.
- **Orientation 6 - Aménager un réseau d'espaces verts à l'échelon de l'agglomération :** la densification du périmètre compact suppose le développement d'espaces verts de haute qualité. Le périmètre inclut une partie du cours d'eau de La Valleyre et du chemin du Bois-Murat identifié comme *cheminement de mobilité douce de loisirs* par le PALM. Les aménagements dévolus à la mobilité douce permettront, à terme, de suggérer la présence de ce ruisseau dans la partie Ouest ainsi que d'y accéder à l'Est. L'inscription de servitudes pour le passage du public permettra de traverser l'entier du site et relier la route de la Clochette au quartier.

De plus, le plan d'affectation répond à l'accueil de la croissance démographique et économique prévue au sein du périmètre du SDNL et contribue à doter l'agglomération en logements de divers types en prévoyant l'accueil de plus de 500 nouveaux habitants.

7.3 Echelle communale

Le plan d'affectation s'inscrit en cohérence avec la planification existante à l'échelon communal qui est définie par les quatre documents suivants :

- le plan directeur des affectations (1989) ;
- le plan directeur des circulations (1989) ;
- le plan directeur du réseau piéton (1995) ;
- le plan directeur des sites (1995).

A ces documents de planification directrice s'ajoute, en termes de développement durable, le Concept énergétique communal (CECom, janvier 2013) avec la vision de la société à 2000 watts.

8 Plan des équipements et convention

Afin de favoriser la réalisation d'aménagements paysagers et d'équipements intégrés et de qualité pour le développement de nouveaux quartiers sur la commune du Mont-sur-Lausanne, la Municipalité impose l'étude d'un avant-projet des équipements, qui doit être réalisée parallèlement à l'élaboration de la procédure d'affectation du secteur concerné.

L'avant-projet des aménagements paysagers et des équipements (APAPE ; cf. annexes 4, 5 et 6) décrit et présente :

1. les aspects paysagers et plus particulièrement les aménagements des espaces collectifs avec le mobilier urbain, l'arborisation et la végétation ; cela permet, à l'aide de leur définition et de quelques références, d'exprimer l'intention recherchée par leur aménagement ;
2. les équipements, à savoir les travaux d'infrastructures nécessaires à la viabilité du quartier, tels que les dessertes, la gestion des eaux, l'éclairage public, les réseaux techniques et la collecte de déchets.

L'APAPE sert de base à l'établissement du projet définitif qui accompagnera le dossier d'enquête publique en vue de l'obtention du premier permis de construire. Il met en scène les éléments d'intérêt public repérés dans le plan d'affectation au profit des habitants du quartier, voire du public en général.

Il quantifie aussi financièrement, à travers une estimation des coûts de réalisation, les principes d'aménagement sélectionnés et destinés à créer une vision cohérente, garante de l'homogénéité de l'ensemble malgré la diversité architecturale éventuelle des constructions.

La garantie de réalisation et de pérennité des aménagements extérieurs et des équipements s'effectue à l'aide de (cf. annexe 7) :

- une convention d'équipement et d'aménagement qui règle la construction et l'entretien de tout ce qui est prévu par l'APAPE ;
- la matérialisation des espaces communs au registre foncier ;
- la constitution de charges foncières destinées à garantir la réalisation et l'entretien prévus par la convention.

Il est important de relever que la Commune du Mont-sur-Lausanne, via son Service de l'urbanisme et du développement durable, est partie prenante, en copropriété, dans la convention d'administration, d'utilisation et d'entretien des futures parcelles de dépendance du plan d'affectation.

En résumé, l'objectif prioritaire de cette démarche est d'assurer la qualité des espaces extérieurs du nouveau quartier, qu'ils soient privés, communs ou publics.

Il s'agit ainsi d'assurer aux futurs habitants du quartier une sorte de garantie d'insertion, par une conception de grande sensibilité en termes de convivialité et de composition paysagère pour ainsi atteindre l'identification de l'habitant au lieu.

Le but est aussi d'obtenir des propriétaires les garanties de leurs engagements (charges foncières, servitudes, etc.). Celles-ci se présentent sous forme de promesses notariées dont l'exécution est subordonnée à la seule condition de l'adoption du plan par les autorités compétentes.

La convention d'équipement précise également le statut privé ou collectif, voire public, des différents espaces extérieurs, définit les mesures d'équipement à mettre en œuvre et règle les modalités d'entretien par le biais d'un cahier des charges destiné à garantir la pérennité des aménagements prévus.

L'ancrage au Registre foncier des principes retenus se fait par inscription de parcelles de dépendance, servitudes et charges foncières destinées à garantir la réalisation et l'entretien des équipements prévus.

La Commune s'assure ainsi que la qualité des espaces collectifs, caractéristique principale des nouveaux quartiers montains, soit maîtrisée au niveau de leur conception et de leur réalisation, mais aussi de leur gestion à long terme.

9 Procédure

9.1 Consultation par les services cantonaux

En application des dispositions de l'article 56 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), le plan d'affectation, une fois le dossier complet et approuvé par la Municipalité le 4 avril 2014, a été envoyé aux différents services intéressés de l'État de Vaud pour examen préalable le 24 juillet 2014. Le rapport d'examen préalable du SDT est livré le 8 avril 2015, soit neuf mois plus tard.

La problématique des dangers naturels, relativement importante dans cette étude, est une des raisons de la longueur de ces délais. Elle est également à l'origine de la demande d'un examen préalable complémentaire.

Le dossier dûment complété, qui a aussi été retardé d'environ une année en raison de la décision de suppression des parcelles n° 402 et 407 du périmètre d'étude, a été envoyé au SDT en date du 20 septembre 2016, pour examen préalable complémentaire. Les différents services cantonaux ont

préavisé favorablement le projet en date du 22 mai 2017, soit huit mois plus tard ; avec cependant encore quelques derniers ajustements à apporter en vue d'obtenir le feu vert pour la mise à l'enquête publique.

Au total, avec ces deux examens préalables, le dossier est resté près d'une année et demie pour examen dans les services de l'Etat.

9.2 Mise à l'enquête publique

Après un ultime contrôle du SDT, celui-ci donne finalement son accord pour la mise à l'enquête publique le 17 novembre 2017. Le dossier (plan, règlement, rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT et avant-projet des aménagements paysagers et équipements) modifié et complété suite aux diverses remarques des services de l'Etat a été approuvé par la Municipalité le 22 janvier 2018 et mis à l'enquête du 2 février au 5 mars 2018, suite à une séance d'information publique organisée le 24 janvier 2018.

Durant la période d'enquête, neuf lettres d'observations / demandes / remarques / oppositions individuelles ou de couples ont été formulées par le voisinage direct ou par des résidents proches du secteur du plan d'affectation (cf. annexe 8). Aucune opposition collective n'a été enregistrée. Sur ces neuf lettres, deux concernaient des demandes de précisions, trois contenaient des observations et/ou remarques et quatre étaient des oppositions formelles. Le schéma de l'annexe 8 synthétise les thématiques principales des neuf lettres reçues.

Les deux demandes de précisions ont été traitées par échange de correspondance.

Les trois intervenants ayant formulé des remarques / observations ont été convoqués à une séance collective de discussion/débat le 22 mai 2018. A son issue, une lettre leur a été adressée en réponse à leurs préoccupations et interrogations.

Les quatre opposants ont été convoqués individuellement à une séance de conciliation les 23, 24 et 25 (x2) mai 2018. Ces séances de conciliation ont toutes fait l'objet d'un procès-verbal. Une fois celui-ci approuvé par les parties, une lettre a été envoyée aux opposants contenant les explications nécessaires leur permettant de retirer leur opposition par retour de courrier contresigné.

Au terme des délais de réponse donnés aux opposants, trois ont retiré leur opposition et un l'a maintenue. Cette dernière invoque les principaux arguments suivants :

- hauteur trop élevée des bâtiments du futur quartier ;
- densification excessive du périmètre ;
- surcharge de trafic sur la route de la Clochatte et les axes collecteurs ;
- nuisances sonores induites par la circulation ;
- nuisances dues à la proximité de l'arrêt de la ligne t122 ;

Cette opposition (cf. annexe 9) doit maintenant être levée par le Conseil communal simultanément à l'adoption du plan d'affectation.

Finalement, il faut encore signaler que la constitution d'une servitude de passage public à pied et d'usage de parc public du plan d'affectation a été mise à l'enquête du 14 mars 2018 au 12 avril 2018. Elle n'a pas suscité d'opposition.

9.3 Adoption par le Conseil communal

Le Conseil communal se prononce sur l'adoption du plan et du règlement après mise à l'enquête publique en même temps qu'il statue sur la réponse motivée à l'opposition (cf. annexe 9).

Si le projet est adopté, sans modification susceptible de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, la Municipalité adresse le dossier au SDT en vue de son approbation par la cheffe de département. Elle notifie également à l'opposant la décision communale sur son opposition, décision

contre laquelle un recours peut être déposé au Tribunal cantonal (Cour de droit administratif et public (CDAP)).

10 Contribution au financement de l'équipement communautaire

L'entrée en vigueur, le 4 avril 2011, des articles 4b et suivants de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom) autorise la perception d'une taxe communale pour les dépenses d'équipements communautaires liée à des mesures d'aménagement du territoire communal ou intercommunal ; nommée taxe pour l'équipement communautaire (TEC).

Conformément aux dispositions légales, la Municipalité du Mont-sur-Lausanne a opté pour l'élaboration d'un règlement. Celui-ci a été adopté par le Conseil communal le 28 avril 2014. Il est entré en force ensuite de l'approbation par la cheffe du Département de l'intérieur en date du 3 juin 2014.

Les décisions de taxation pour ce plan d'affectation, fondées sur ledit règlement, seront rendues par la Municipalité sitôt la mesure d'aménagement du territoire donnant matière à taxation entrée en force, à savoir sa date de légalisation.

Actuellement, les dispositions de la zone sont définies dans les règles relatives à la zone industrielle et d'activités tertiaires du règlement du Plan général d'affectation approuvé par le Conseil d'Etat le 6 août 1993. La zone est destinée aux bâtiments administratifs, entreprises artisanales et fabriques qui entraîneraient, dans d'autres zones, des inconvénients pour le voisinage.

Avec ce projet de reconversion, la zone est désormais destinée à de l'habitation de moyenne densité, ainsi qu'à des activités tertiaires (commerciales, bureaux, etc.) moyennement gênantes. Il s'agit donc d'un changement complet du type d'affectation avec une plus-value manifeste.

Sur la base du règlement précité, le calcul de la taxe se base sur les augmentations des possibilités de bâtir. Dans ce cas, il faut considérer que l'augmentation réelle des possibilités de construire correspond à la différence entre les possibilités de la réglementation actuelle et les possibilités découlant du plan d'affectation. La taxe est calculée de manière différenciée selon que l'utilisation du sol est vouée au logement ou aux activités.

Selon la grille tarifaire 2018, le taux total de la taxe applicable lors de la légalisation de nouvelle SPd destinée au logement nouvellement légalisé se monte à CHF 79.26 par m² et à CHF 1.19 par m² de SPd destinée aux activités. Sur cette base, la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal perçue pour le plan d'affectation s'élève à CHF 1'824'675.-. La mise à jour de la grille et le calcul du montant de la taxe ont été effectués par un bureau d'étude indépendant du propriétaire et de l'administration communale.

Conformément à l'art. 8 du règlement communal, la perception de la taxe peut être différée jusqu'à la réalisation du bien (permis de construire) ou sa mise en valeur (vente), sous réserve d'une convention et inscription au registre foncier. Pour ce faire, un projet de convention a déjà été établi et sera envoyé aux propriétaires avec la décision de perception.

11 Contribution à la création de logements à loyer abordable (LLA)

La nouvelle loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018. Cette loi donne la possibilité aux communes de mettre en place des outils permettant de promouvoir la construction de logements d'utilité publique (LUP). Par logement d'utilité publique, on entend les logements bénéficiant d'une aide à la pierre (contribution cantonale pour acquérir des parcelles et construire), les logements protégés destinés aux personnes âgées, les logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt et les logements à prix abordables (logements dont les loyers sont plafonnés pour répondre aux besoins de la majorité de la

population). La loi et ses dispositions d'application précisent les conditions liées à ces différents types de logement. Des mesures peuvent être prises dans le cadre d'une réglementation générale pour les constructions déjà situées dans des périmètres affectés ou dans le cadre précis de nouveaux plans d'affectation.

Au Mont-sur-Lausanne, malgré l'importance des nouvelles constructions qui ont permis d'accueillir près de 2'500 nouveaux habitants depuis 2010, la situation ne s'est pas suffisamment améliorée dans le domaine du logement à prix/loyer abordable (LLA).

Consciente de cette situation, la Municipalité a déjà anticipé la problématique en inscrivant un objectif dans son programme de législature 2016-2021, à savoir : *encourager la mise à disposition de logements diversifiés et accessibles à toutes les catégories de la population*.

Pour concrétiser cet objectif en relation avec l'entrée en vigueur de la LPPPL, la Municipalité a lancé une étude début 2018 lui permettant de définir une politique du logement claire, avec notamment la définition d'une réglementation communale d'application de la LPPPL pour favoriser les logements à loyer abordable (LLA), qui peut se faire soit via l'octroi de bonus de surface de plancher ou par la fixation de quota pour les planifications d'affectation. Cette étude sera rendue d'ici début 2019.

Elle permettra aussi de répondre de manière circonstanciée à l'interpellation présentée à la séance du Conseil communal du 14 mai 2018 intitulée *Pour qu'à l'avenir nos jeunes et nos aînés puissent encore se loger au Mont*.

Le cas du plan d'affectation *La Clochette* est une planification d'affectation qui a déjà été soumise à une enquête publique mais n'est pas encore adoptée. Il s'agit par conséquent d'une planification très avancée (cf. §3 Historique) et bien antérieure à la problématique des LLA ; ce qui fait que celle-ci n'a logiquement jamais été spécifiquement prise en compte dans l'étude.

Cependant, afin d'aller dans le sens voulu par la présente législature, la Municipalité a négocié avec le propriétaire une certaine quantité de LLA à intégrer dans les futurs bâtiments.

Il est déjà prévu, par exemple, que l'UAPE provisoire actuellement en fonction sur le site, occupera des locaux dans le bâtiment longeant la route de la Clochette. Cette affectation d'une surface de 380 m² aura une vocation d'utilité publique.

Après discussion, au vu de la situation et conscients de la problématique, les propriétaires sont disposés à mettre 5% de la SPd du plan d'affectation en faveur des LLA ou de locaux d'utilité publique. Ce pourcentage représente une surface de 1'295 m². Après soustraction des 380 m² de l'UAPE d'utilité publique, la surface totale dévolue aux LLA est de 915 m², ce qui représente dix à douze logements.

En effet, au cours des dernières années d'élaboration du plan d'affectation, des transactions et accords ont déjà été scellés entre propriétaires et promoteurs privés (promettant-acquéreur) et des garanties ont été engagées tant au niveau bancaire que juridique (actes notariés). Par conséquent, les plans financiers permettant de réaliser le quartier ne peuvent plus être modifiés au-delà de la proposition ci-dessus, sans risque de compromettre la totalité de l'opération.

Suite à la garantie écrite des propriétaires de mettre à disposition ces 5% de SPd, la Municipalité a répondu que la moitié, au moins, de ces 915 m² devra être proposée dans le cadre de la demande du premier permis de construire. Cette condition communale spéciale sera inscrite au registre foncier ; avant octroi dudit permis. Le solde sera exigé dans le cadre des demandes de construction suivantes, si la totalité des m² de LLA n'a pas été épuisée la première fois.

12 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DU MONT-SUR-LAUSANNE

- Vu le préavis No 11/2018 de la Municipalité du 1^{er} octobre 2018 ;
- Oûi le rapport de la Commission ad hoc désignée pour examiner cette affaire ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

- d'adopter le plan d'affectation communal et le règlement *La Clochatte* tels que soumis à l'enquête publique du 2 février au 5 mars 2018 ;
- d'adopter l'avant-projet des aménagements paysagers et équipements ;
- d'adopter la convention d'équipements et d'aménagement ;
- d'adopter la proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition ;
- d'autoriser la Municipalité à imposer 5% de SPd dévolue à des logements à loyer abordable (LLA) ou de locaux affectés à l'UAPE dans le périmètre du plan d'affectation.

Au nom de la Municipalité


Le syndic
Jean-Pierre Sueur




Le secrétaire
Sébastien Varrin

Annexes :

1. Plan
2. Règlement
3. Rapport justificatif art. 47 OAT
4. Avant-projet des aménagements paysagers et des équipements
5. Avant-projet des aménagements paysagers et des équipements – Plan des équipements
6. Avant-projet des aménagements paysagers et des équipements – Plan paysager
7. Convention d'équipements et d'aménagement
8. Schéma de synthèse des observations et oppositions
9. Opposition et proposition de réponse